

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 03.10.2023

Toiminimi: Asunto Oy Penttilän Sanus, Joensuu

Yritys- ja yhteisötunnus: 2883803-2

Voimassaoloaika, alkaen 25.05.2020

Kyselyajankohta: 03.10.2023 15:43:49

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Asunto Oy Penttilän Sanus, Joensuu ja Kotipaikka Joensuu

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita 1/3 suuruista määräosaa Joensuun kaupungin Penttilän kaupunginosan korttelissa 94 sijaitsevasta tontista nro 3 (kiinteistötunnus 167-16-94-3) sekä määräosalla sijaitsevia asuinrakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa varattu osakkeenomistajille asuinhuoneistoiksi. Yhtiötä sitoo kahden (2) muun samalla tontilla sijaitsevan yhtiön kanssa solmittu hallinnanjakosopimus.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhatta viisisataa 00/100 (2.500) euroa. Yhtiössä on osakkeita neljätuhattaviisisataakahdeksänkymmentäkuusi (4586).

Osakekirjat on painettava asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä laitoksessa.

4 § Huoneistoluettelo

Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa ja määräosalla tontista seuraavasti:

as. tunnus	as. tyyppi	hm2	osake- määrä	osakkeet	sijainti	alkuperäinen lainaosuus euroa
A1	2h+kt	50,5	289	1-289	2	143 890
A2	3h+s+kt	73,5	420	290-709	2	220 290
A3	3h+s+kt	73,5	420	710-1129	2	212 690
A4	2h+kt	43,0	246	1130-1375	2	95 990
A5	2h+kt	50,5	289	1376-1664	3	151 490
A6	3h+s+kt	73,5	420	1665-2084	3	230 590
A7	3h+s+kt	73,5	420	2085-2504	3	222 890
A8	2h+kt	50,5	289	2505-2793	3	136 494
A9	2h+kt	50,5	289	2794-3082	4	155 294
A10	3h+s+kt	73,5	420	3083-3502	4	245 194
A11	3h+s+kt	73,5	420	3503-3922	4	237 144
A12	2h+kt	50,5	289	3923-4211	4	148 844

autopaikka	tyyppi	osakkeet	osakemäärä
28	autohalli	4212-4236	25
29	autohalli	4237-4261	25
30	autohalli	4262-4286	25
31	autohalli	4287-4311	25
32	autohalli	4312-4336	25
33	autohalli	4337-4361	25
34	autohalli	4362-4386	25

35	autohalli	4387-4411	25
36	autohalli	4412-4436	25
37	autohalli	4437-4461	25
38	autohalli	4462-4486	25
39	autohalli	4487-4511	25
40	autohalli	4512-4536	25
41	autohalli	4537-4561	25
42	autohalli	4562-4586	25

Yhtiön välittömään hallintaan jää porrashuoneessa sijaitseva pesula, irtaimistovarastot, irtaimistovarastot/väestönsuojat, ulkoiluvälinevarasto, lastenvaunuvarastot, monitoimitilat/ ulkoiluvälinevarastot, talovarastot, siivousvarastot, sähköpääkeskukset/teletilat, IV-konehuoneet, tekninen tila, porrashuoneet sekä korttelin 94 sijaitsevalla tontilla nro 3 sijaitseva autopaikka (pihapaikka).

5 § Kunnossapito- ja korjausvastuu

Osakkeenomistajat vastaavat kukin oman parvekkeensa hoidosta ja puhtaanapidosta.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa asuinhuoneistoissa ja parvekkeilla kaikki sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön, kiinteistön, rakennuksen ja muiden tilojen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseen.

Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja suorittamaan parvekkeillaan sellaisia korjaus- tai kunnostustoimenpiteitä tai asentamaan/rakentamaan niille sellaisia laitteita, jotka vaikuttavat häiritsevästi rakennusten ja kiinteistön ulkoasuun ja käyttöön. Mikäli joku osakkeenomistaja toimii tämän vastaisesti, on yhtiöllä oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet tilanteen oikaisemiseksi osakkeenomistajan kustannuksella.

Yhtiön asuinhuoneistojen ja osakashallinnassa olevien muiden tilojen rakentamisvaiheen aikaisiin rakennussuunnitelmiin kuulumattomien tai yhtiön myöhemmin asentamien / asennuttamien, osakkeenomistajien asentamien / asennuttamien rakenteiden ja rakennelmien osalta, on korjaus-, kunnossapito-, huolto-, vahinko- ja muu vastuu kyseisen huoneiston osakkeiden omistajalla.

Osakkeenomistajien on pidettävä vastuullaan olevat tilat sellaisessa kunnossa, ettei niistä aiheudu haittaa toisille osakkeenomistajille tai yhtiölle. Osakkeenomistajat ovat velvollisia viipymättä ilmoittamaan yhtiölle havaitsemistaan yhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

6 § Yhtiövastike ja muut maksut

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike jaetaan hoitovastikkeisiin A ja B, laajakaistavastikkeeseen C sekä pääomavastikkeisiin D, ja E.

Hoitovastikkeella A katetaan yhtiön kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta ja yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta, sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuvat, muut kuin hoitovastikkeella B, laajakaistavastikkeella C ja pääomavastikkeilla D ja E tai alempana tässä pykälässä mainitut erillismittauksen perusteella katettavat menot. Hoitovastiketta A peritään asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavilta osakkeilta (osakkeet 1-4211). Hoitovastikkeen A suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja asuinhuoneistojen pinta-aloja ja vastike on määrättävä kultakin asuinhuoneistojen pinta-ala neliömetriltä samansuuruiseksi.

Hoitovastikkeella B katetaan yhtiölle hallinnanjakosopimuksen mukaisesti kuuluva osuus tontin yhteisessä käytössä olevan pysäköintilaitoksen käytöstä ja kunnossapidosta tai autopaikkojen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta, sekä yhtiölle kuuluva osuus tontin 1 67-1 6-94-3 yhteisomistajien muista velvoitteista aiheutuvat muut menot. Hoitovastiketta B peritään autopaikkojen hallintaan oikeuttavilta osakkeilta (osakkeet 4212-4586). Hoitovastikkeen B perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittujen autopaikkojen osakelumääriä ja vastike on määrättävä kultakin osakkeelta samansuuruiseksi.

Laajakaistavastikkeella C katetaan laajakaistayhteydestä yhtiölle aiheutuvat käyttö- ja liittymiskustannukset. Laajakaistavastiketta C peritään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavilta osakkeilta (osakkeet 1-4211). Laajakaistavastike C suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittujen asuinhuoneistojen lukumäärää ja vastike on määrättävä kultakin asuinhuoneistolta samansuuruiseksi.

Pääomavastiketta D peritään yhtiölle rakennusaikana otettujen lainojen tai niitä korvaavien lainojen aiheuttamien menojen kattamiseksi. Pääomavastiketta D peritään asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavilta osakkeilta (osakkeet 1-4211). Pääomavastike D suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittuja huoneistojen lainaosuuksia mikäli 7 §:stä ei muuta johdu.

Pääomavastikkeella E katetaan yhtiölle rakentamisvaiheen jälkeen tulevat muut menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Tällaisia menoja ovat esimerkiksi pitkäaikaisten tai niitä vastaavien lainojen lyhennykset sekä korko-, kuoletus- ja vakuusmenot. Pääomavastiketta E peritään asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavilta osakkeilta (osakkeet 1-4211). Pääomavastikkeen E perusteena on 4 §:ssä mainittu huoneistojen pinta-ala. Mikäli tästä tai 7 §:stä ei muuta johdu, on vastike määrättävä kultakin asuinhuoneistojen pinta-ala neliömetriltä samansuuruiseksi.

Kylmän ja lämpimän veden kustannuksista suoritetaan hallituksen määräämä korvaus huoneistokohtaisen mittauksen perusteella. Yhtiön hallitus voi kuitenkin päättää ennakkovesimaksun perimisestä, jonka perusteena on käytettävä asuinhuoneistossa asuvien henkilöiden lukumäärää. Ennakkovesimaksut tasataan vastaamaan todellisia kustannuksia huoneistokohtaisen mittauksen perusteella vuosittain.

Yhtiö vastaa kiinteistöllä olevasta yhteisen saunarakennuksen käyttökustannuksista hallinnanjakosopimuksessa mainittujen periaatteiden mukaan.

Yhtiön hallitus päättää yhtiölle suoritettavan yhtiön hallinnassa olevan autopaikan käyttömaksun suuruuden. Yhtiön hallitus päättää myös saunamaksujen suuruudet ja monitoimitiloista perittävät mahdolliset käyttömaksut.

Yllä luetellut käyttökorvaukset rinnastetaan yhtiövastikkeeseen ja voivat olla perusteena huoneiston hallintaan ottamiselle asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettulla tavalla. Uusi omistaja on vastuussa niiden laiminlyönnistä asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella A katettaviin kustannuksiin. Mikäli jonkin huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä, esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Yhtiövastikkeiden sekä edellisissä momenteissa mainittujen käyttökorvausten maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Pääomavastike D on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei, tarkoituksenmukaisten veropoistojen ja varausten tultua hyödynnetyksi, johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen.

7 § Lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle edellä 6 §:ssä mainitun vastikeperusteiden mukaisesti laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista tai niitä vastaavista lainoista, jotka on otettu kiinteistön rakentamista tai laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten, mikäli lainan ehdot sen sallivat.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanotettavan lainaosuuden suoritusosan suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä

pääomavastiketta eikä sen aiheuttamia kuluja. Milloin osakkeenomistaja on maksanut osuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä katetaan vielä osakkeenomistajan maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Kerralla maksetut lainaosuudet rahastoidaan kyseistä lainaa vastaavaan lainanlyhennysrahastoon.

8 § Lunastusoikeus

Jos autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet (osakkeet 4212-4586) siirtyvät millä tahansa saannolla muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön ulkopuoliselle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat yhtiöiden jonkin asuinhuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta hallitukselle viipymättä, ja on yhtiön osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin kulloinkin voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä.

9 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen kesäkuun loppua.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on

esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä:

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle päättyneeltä tilikaudelta
6. talousarviosta kuluvalle tilikaudelle
7. yhtiövastikkeen määrästä
8. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiosta

valittava:

9. hallituksen jäsenet
10. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

lisäksi yhtiökokouksessa on esiteltävä:

11. hallituksen selvitys rakennusten käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista ja muista suoritetuista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkistuksista
12. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistön kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä

aiheutuviin kustannuksiin

13. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä sekä niiden tekoajankohdat.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun tilitarkastaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään kymmenesosa kaikista osakkeista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelemistä varten tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketuista äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli laissa ei ole toisin säädetty. Vaaleissa katsotaan kuitenkin valituksi se, joka saa eniten ääniä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

10 § Kokoukutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkaille kirjallisesti tämän yhtiölle ilmoittamalla posti- tai sähköpostiosoitteella.

Kokoukutsujen tiedoksi antamisen tulee tapahtua aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

11 § Hallitus

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallitukseen kuuluu kolme (3) varsinaista jäsentä ja yksi varajäsen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein, kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistö päätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide ja puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

Yhtiön isännöitsijä ei voi olla hallituksen puheenjohtaja.

12 § Isännöitsijä

Yhtiöllä tulee olla hallituksen nimittämä isännöitsijä. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

13 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen nimeämä isännöitsijä kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

14 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä tulee olla yksi (1) tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Yhtiö voi halutessaan valita toiminnantarkastajan ja varatoiminnantarkastajan.

Tilintarkastaja tai toiminnantarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. päivänä tammikuuta ja päättyy 31. päivänä joulukuuta.

Tilinpäätös on laadittava neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan tulee viimeistään kolmea (3) viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta antaa hallitukselle tarkastuskertomuksensa yhtiön hallinnon ja tilien tarkastuksesta.

Tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan mahdollisesti tekemistä muistutuksista antakoon hallitus kirjallisen selvityksen yhtiökokoukselle.

